

Wohnbaugenossenschaft HEMETLI Herisau



GESCHÄFTSBERICHT DES JAHRES 2020

Legende zum Titelbild

Solaranlage auf den Dächern der Überbauung Rosenaupark

Ladestation für Elektroauto



Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Mittwoch, 13. Oktober 2021, 19.00 Uhr
im Kulturzentrum «Casino», grosser Saal, Poststrasse 9, Herisau

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Die Verwaltung lädt Sie herzlich zur ordentlichen Generalversammlung ein.
Gemäss Statuten sind folgende Traktanden zu behandeln:

Traktandenliste

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler/Innen
3. Genehmigung des Protokolls der Generalversammlung 2020 (schriftliche Abstimmung)
4. Geschäftsbericht 2020
5. Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals
6. Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
7. Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau
8. Wahlen
9. Umfrage, Verschiedenes

Im Anschluss an den statutarischen Teil der GV zeigt uns Hans Frischknecht nach einer kurzen Pause eine **Dia-Show** zum Thema «**Herisau: einst und jetzt**».

Protokoll der Generalversammlung 2020 – schriftliche Abstimmung

Datum: Donnerstag, 4. Juni 2020

Ort: Geschäftsstelle Hemetli, Gossauerstrasse 47, 9100 Herisau

Beginn: 10.00 Uhr; Schluss: 10.45 Uhr

Vorsitz: Fredi Züst, Präsident; Protokoll: Yvonne Dörig-Inauen, Leiterin Geschäftsstelle

1. Begrüssung

Fredi Züst begrüsst die vollständig anwesenden Mitglieder der Verwaltung und Geschäftsstelle sowie den Vertreter der Revisionsstelle, Fabian Schläpfer.

Am 5. Mai 2020 hat die Verwaltung einstimmig beschlossen, gestützt auf Art. 6b der Verordnung über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid 19 Verordnung 2 vom 13. März 2020), anstelle der ordentlichen Generalversammlung nur eine schriftliche Abstimmung durchzuführen.

Der Geschäftsbericht 2019 mit den detaillierten Unterlagen und Erläuterungen zu den Traktanden wurde allen Mitgliedern der Genossenschaft bereits am 16. März 2020 gesandt.

Am 14. Mai 2020 wurden allen 1'195 Mitgliedern unserer Genossenschaft die Unterlagen zur schriftlichen Abstimmung per A-Post zugestellt.

Auf den vorgegebenen Stichtag sind 642 Stimmzettel eingegangen, wovon 58 Stimmzettel ungültig sind, da kein Rückschluss auf den Namen des Stimmenden möglich ist. Somit sind 584 Stimmzettel gültig, was einer erfreulich hohen Stimmbeteiligung von 48.9 % entspricht.

Diese Stimmbeteiligung ist aus verständlichen Gründen wesentlich höher als bei den bisherigen Versammlungen im Casino, liegt dieser Wert doch jeweils zwischen 15 % und 20 %. Selbst beim Jubiläumsanlass mit Nachtessen lag die Stimmbeteiligung nur bei knapp 30 %. Wir freuen uns über diese grosse und aktive Teilnahme an unserer schriftlichen GV-Abstimmung und danken an dieser Stelle sehr für das Interesse unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

2. Wahl der Stimmzähler

Als Stimmzähler wurde Fabian Schläpfer mit 584 gültigen Stimmen mit 575 Stimmen, ohne Gegenstimme und 9 Enthaltungen gewählt.

3. Genehmigung Protokoll der ordentlichen GV vom 27. März 2019

Bei 584 gültigen Stimmen wurde das Protokoll mit 580 Stimmen, bei 1 Gegenstimme und 3 Enthaltungen angenommen.

4. Geschäftsbericht 2019

Bei 582 gültigen Stimmen wurde der Geschäftsbericht 2019 mit 573 Stimmen, bei 4 Gegenstimmen und 5 Enthaltungen angenommen.

5. Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals

Bei 584 gültigen Stimmen wurde die Reduktion des Zinssatzes um 0.5% auf neu 1% für das Geschäftsjahr 2020 mit 464 Stimmen, bei 100 Gegenstimmen und 20 Enthaltungen angenommen. Anlässlich der nächsten Generalversammlung werden wir gerne einige grundsätzliche Gedanken zu dieser Thematik ausführen.

6. Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle

Bei 580 gültigen Stimmen wurde die Jahresrechnung und der Bericht der Revisionsstelle mit 567 Stimmen, bei 1 Gegenstimme und 12 Enthaltungen angenommen.

10. Umfrage, Verschiedenes

Es sind keine schriftlichen Anträge eingegangen.

Jedoch geben wir nachstehend gerne Rückmeldung zu gestellten Fragen bzw. Anregungen:

Es ist und bleibt ein dauerndes Bestreben des Hemetli bei **Arbeitsvergaben** immer unsere Genossenschafter zur Offertstellung einzuladen.

Aufgrund einer verspäteten Eingabe der erforderlichen Zahlen zur Erstellung der Nebenkostenabrechnung durch unsere externe Verwaltungsfirma einerseits und dem Umstand, dass aufgrund der komplexen Eigentümerverhältnisse unser EDV-System entsprechend angepasst werden muss andererseits, ist die erwähnte **Nebenkostenabrechnung** 2018/19 für die Überbauung **Rosenaupark** noch nicht erstellt. Dafür entschuldigen wir uns in aller Form bei unseren geschätzten Mieterinnen und Mietern. Aus heutiger Sicht gehen wir jedoch davon aus, dass diese Abrechnung noch vor den Sommerferien 2020 zugestellt werden kann.

Das Hemetli ist immer noch sehr daran interessiert **variable Darlehen** von Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern entgegenzunehmen. Die aktuellen Bedingungen (der Zinssatz beträgt zurzeit und bis auf weiteres 1% im Jahr) sind auf unserer Homepage ersichtlich.

Wir führen weiterhin eine **Warteliste** für verschiedene Liegenschaften. Die entsprechenden Richtlinien und Formulare sind ebenfalls auf unserer Homepage eingestellt.

Bei den Liegenschaften Eggstrasse 6a und Gossauerstrasse 49a wurden im Gegensatz zu allen anderen Liegenschaften in diesem Frühjahr keine **Mietzinsreduktionen** aufgrund des reduzierten Referenzzinssatzes durchgeführt. Dies darum, weil diese beiden Liegenschaften im Rahmen der Wohnbauförderung nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) erstellt wurden und somit nicht dem Referenzzinssatz-Mechanismus unterliegen.

Abschliessend möchten wir festhalten, dass Fragen und Anliegen jederzeit auch direkt an unsere Geschäftsstelle oder die Mitglieder der Verwaltung gerichtet werden können. Wir bedanken uns ganz herzlich für die vielen eingebrachten Anregungen und Bemerkungen und schliessen mit dem Hinweis, dass die nächste Generalversammlung hoffentlich dann wieder im Kulturzentrum Casino in Herisau am Freitag, 26. März 2021 stattfinden kann.

Herisau, 6. Juni 2020

Yvonne Dörig-Inauen
Protokollführerin

Fredi Züst
Vorsitz

Verwaltung und Geschäftsstelle

Auch dieses Jahr hat die Verwaltung und Geschäftsstelle wiederum ein interessantes und anspruchsvolles Arbeitspensum bewältigt. Zudem war das Geschäftsjahr 2020 durch die Auswirkungen der Covid-Krise geprägt und erschwert.

Die Geschäfte wurden an sechs meist halbtägigen Verwaltungssitzungen besprochen, bearbeitet und entschieden. Nebst diesen Aufgaben der gesamten Verwaltung wurden zahlreiche Ausschusssitzungen in unterschiedlichen Besetzungen durchgeführt.

Ebenso hat sich die vor zwei Jahren erfolgte Trennung von strategischen und operativen Aufgaben in unserer Organisation bewährt und inzwischen gut eingespielt.

Nebst den organisatorischen und ordentlichen Aufgaben von Geschäftsstelle und Verwaltung lagen die Schwerpunkte unserer Arbeit bei verschiedenen Projekten wie Kauf Liegenschaft Gossauerstrasse 47a, Energie-Thematik oder der unter Trakt. 7 beantragten Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau. Ebenso haben wir im letzten Geschäftsjahr unsere Website neu gestaltet.

Im Sinne einer Entlastung, sowie späteren schrittweisen Ablösung unserer beiden Liegenschaftsverantwortlichen Fritz Bodenmann und Edi Schwendinger konnten wir Urs Keller für diese Aufgabe ab 1. Mai 2020 gewinnen. Zusätzlich unterstützt uns seit 1. April 2021 Markus Kobelt als Liegenschaftsverantwortlicher. Beide Kollegen haben eine grosse Fachkompetenz im Immobilienbereich. Zudem ist Ihnen unsere Gemeinde seit Kindheit bestens vertraut und so haben sie sich sehr rasch in ihre neuen Aufgaben eingelebt.

Unsere GenosschafterInnen, Entwicklung Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital hat sich auch im Geschäftsjahr 2020 erhöht. Nachstehend die Ergebnisse der letzten Jahre (Beträge in CHF):

Stichtag	Anzahl Mitglieder	Veränderung Anzahl Mitglieder gegenüber Vorjahr	Genossenschaftskapital am Stichtag	Erhöhung Kapital gegenüber Vorjahr
31.12.2010	843	11	5'568'300	492'000
31.12.2015	1051	24	12'711'200	1'273'800
31.12.2016	1088	37	13'651'900	940'700
31.12.2017	1106	18	14'164'400	512'500
31.12.2018	1131	25	15'340'400	1'176'000
31.12.2019	1173	42	16'036'400	696'000
31.12.2020	1161	-12	16'634'900	598'500

Im Berichtsjahr waren insgesamt 179 (Vorjahr 209) Geschäftsfälle zu verarbeiten. Diese umfassen sämtliche Neuzugänge, Rückzahlungen und Mutationen aller Art. Obwohl wir im vergangenen Jahr über knapp 70 neue Genosschafterinnen und Genosschafter begrüßen durften, hat sich die Anzahl unserer Mitglieder zufolge Todesfällen und Austritten aus verschie-

denen Gründen leicht reduziert. Erfreulicherweise hat jedoch das Genossenschaftskapital erneut um rund CHF 600'000 zugenommen.

Wir danken allen Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern für das Vertrauen, welches sie dem Hemetli mit der Bereitstellung von Genossenschaftskapital entgegenbringen.

Unsere Darlehenskasse

Im Geschäftsjahr 2020 haben sich die variablen Darlehen um CHF 350'000 erhöht. Der gesamte Darlehensbestand beträgt somit per Jahresende CHF 5'099'000 (Vorjahr CHF 4'749'000) und setzt sich wie folgt zusammen:

Darlehen variabel	CHF	4'476'500
Darlehen fix 10 Jahre, Ablauf 18. April 2023	CHF	622'500

Total Darlehensbestand per 31.12.2020 CHF 5'099'000

Wir bedanken uns an dieser Stelle auch bei unseren Darlehensgeberinnen und Darlehensgebern für ihr dem Hemetli entgegengebrachtes Vertrauen.

Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich die Anzahl der Mieterwechsel im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht erhöht. Gesamthaft hatten wir im Jahr 2020 53 Wohnungswechsel, im Vorjahr waren es 48. Zusätzlich kamen 77 Wechsel von Parkplätzen, Garagenplätzen sowie Abstellräumen hinzu. Diese Mieterwechsel verteilen sich auf alle von uns selbst verwalteten Liegenschaften. Per 31. Dezember 2020 waren insgesamt fünf Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstände verteilen sich auf die Liegenschaften Birkenstrasse 2, Buchenstrasse 16, Eggstrasse 6a und die Kasernenstrasse 7. Unsere Wohnungen werden nach Bearbeitung unserer Warteliste durch die Geschäftsstelle im Internet inseriert.

Kauf der Liegenschaft Gossauerstrasse 47a

Im Sommer 2020 wurden wir von Walter Birmele angefragt, ob unsererseits ein käufliches Interesse an seiner Liegenschaft bestehe, welche sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu unseren beiden Mehrfamilienhäusern Gossauerstrasse 47 und 49a befindet. In Sinne einer weitsichtigen Arrondierung wurden umgehend Verhandlungen aufgenommen, welche sehr rasch zu einer Übereinkunft geführt haben.

Beim Kaufobjekt handelt es sich um eine Liegenschaft mit zwei Wohnungen, Gewerberäumlichkeiten, Garage und 669 m² Gesamtfläche.

Wir erachten den vereinbarten Kaufpreis von CHF 550'000 als sehr fair, beträgt doch der aktuelle Steuerwert CHF 573'000 sowie die Assekuranzschätzung über CHF 1.2 Mio.

Aufgrund unserer Statuten Art. 24 Abs. 1n) hat die Verwaltung dieses Geschäft in eigener Kompetenz beschlossen und den entsprechenden Kaufvertrag mit Antritt der Liegenschaft auf den 31. Dezember 2020 auf dem Grundbuchamt Herisau unterzeichnet.

Mit dem bisherigen Eigentümer und seiner Gattin konnte ein Mietvertrag abgeschlossen werden und so bewohnt das Ehepaar Birmele – neu natürlich als Mieter – weiterhin diese Liegenschaft. Somit wird diese Liegenschaft bis auf weiteres so belassen und über allfällige bauliche Anpassungen oder Projekte wird erst nach der Auflösung des vorerwähnten Mietvertrages entschieden.

Hemetli setzt auf erneuerbare Energien, CO₂ Reduktion und einheimische Baustoffe

Die Hemetli-Verwaltung informiert sich laufend an den politischen Bestrebungen und Beschlüssen der Energiestrategie 2050 und den proklamierten CO₂ Reduktionen. Sie setzt entsprechende Schwerpunkte und unternimmt Aktivitäten, soweit sie als Baugenossenschaft dies fördern kann. Zurzeit setzen wir drei Kernpunkte um:

Einheimische Baustoffe und Reduktion «graue Energie» beim Bauen

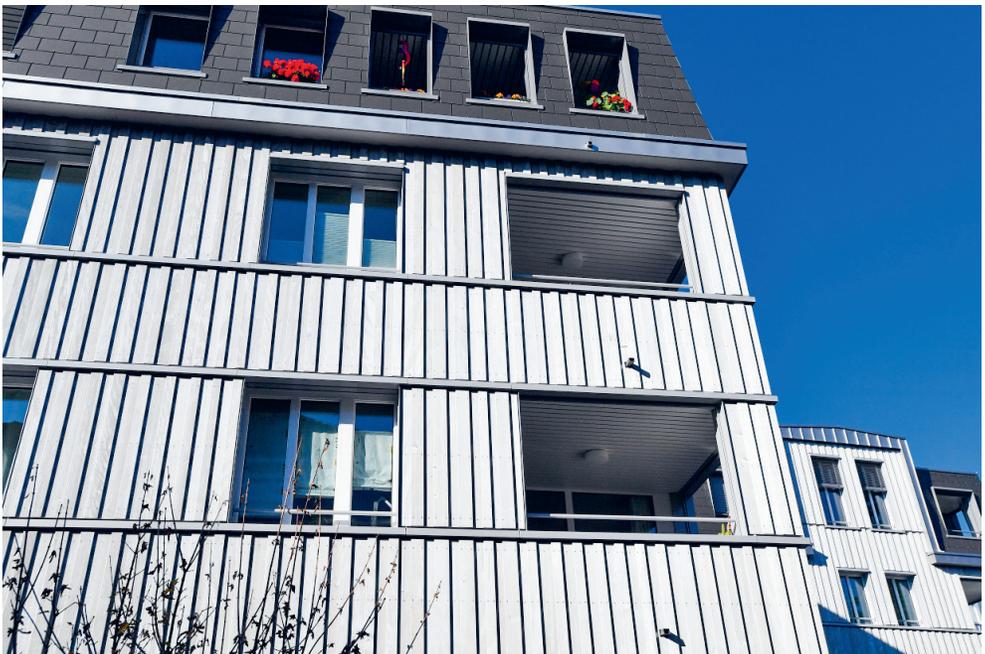
Die Verwaltung ist bestrebt, beim Bau und Unterhalt der Liegenschaften nach Möglichkeit natürliche Ressourcen und nachhaltige Baustoffe einzusetzen. So wurde zum Beispiel bei den Neubauten an der Birkenstrasse 2, 3 und 5 die Fassadenbekleidung aus erneuerbarem Rohstoff in Weisstanne erstellt. Mit den heutigen konstruktiven Möglichkeiten und einer nachhaltigen Oberflächenbehandlung kann der bauliche Unterhalt minimiert werden.

In allen Wohnungen werden anstelle synthetischer Teppiche, Bodenbeläge mit Holzparkett verlegt. Für die Wärmeisolation kommen Materialien ohne problematische Inhaltsstoffe zur Anwendung. Auch der Anteil sog. grauer Energie wird bei der Materialwahl miteinbezogen. Ebenfalls legen wir Wert darauf, Unternehmer aus der Nähe zu berücksichtigen, damit möglichst kurze Fahrdistanzen entstehen.

Wärmeerzeugung

Beim Energieverbrauch setzt die Verwaltung schon seit längerer Zeit auf erneuerbare Energie. Bereits beim Bau des MFH Gossauerstrasse 47 wurde vor 14 Jahren eine Holzpellet-Heizung eingebaut, um die CO₂ Belastung zu reduzieren.

Beim Neubau der Mehrfamilienhäuser an der Birkenstrasse 1, 3 und 5 wird mit zwei Wärmepumpen die Raumwärme und das Warmwasser erzeugt. Die Wärme wird mittels 13 Erdsonden aus 180m Tiefe bezogen und an die beiden Wärmepumpen weitergegeben.

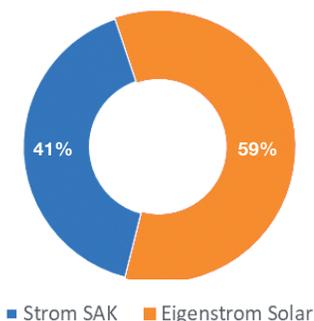


Holzfassade Birkenstrasse – Überbauung Rosenaupark

Eigenstromproduktion mit erneuerbarer Energie

Auf den Dächern von vier Hemetli Liegenschaften befinden sich bereits Solaranlagen, die Strom produzieren. Der eigene Strom kann mit der Bildung einer sogenannten Eigenverbrauchsgemeinschaft direkt der Mieterschaft abgegeben werden. Die vier Anlagen decken den Strombedarf für insgesamt 40 Wohnungen. Der temporär anfallende Überschussstrom wird ins Stromnetz der SAK zurückgespiessen. Weil dies finanziell nach wie vor uninteressant ist, hat das Hemetli begonnen, Stromspeicher zu installieren, um den überschüssigen Strom für die sonnenlose Zeit in der Nacht zu speichern. Damit können heute bei den Häuser an der Birkenstrasse 2, 3 und 5 bereits über 90 Prozent des produzierten Eigenstroms direkt oder zeitverschoben der Mieterschaft abgegeben werden.

Anteil Wohnungen mit Solarstrom

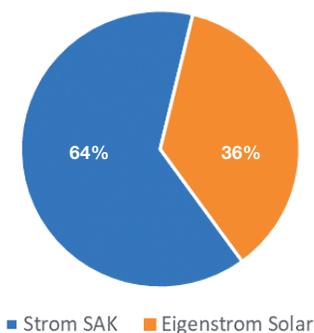


Die Verwaltung hat beschlossen, im Jahr 2021 drei weitere Solaranlagen auf den Häusern Gossauerstrasse 47 und 49a sowie beim Hochhaus Kasernenstrasse 89a zu installieren. Somit verfügen dann 166 Wohnungen über Solarstrom vom Hausdach.

Gleichzeitig werden bei allen drei Liegenschaften auch Stromspeicher installiert, damit der Eigendeckungsgrad entsprechend erhöht wird.

Diese Investitionen sind, gemessen am heutigen Stromtarif, in spätestens 16 Jahren amortisiert.

Eigendeckungsgrad alle Liegenschaften



Der Eigendeckungsgrad über alle Hemetli-Liegenschaften beläuft sich auf 36 Prozent, was dem Strombedarf von rund 100 Wohnungen entspricht. Konkret werden jährlich rund 320'000 kWh Solarstrom selber erzeugt.

Ladestationen für Elektroautos

Der Trend zum Elektroantrieb von Autos wird in den kommenden Jahren massiv zunehmen, waren doch im Jahre 2020 bereits 16 Prozent aller Neuwagenverkäufe Autos mit Elektro- oder Hybridantrieb. Gemäss Statistik des Bundesamtes stieg der Anteil im Jahre 2021 in ersten vier Monaten bereits auf 37 Prozent. Damit wir gerüstet sind für diese Entwicklung, beschloss die Verwaltung im Jahre 2021 in allen Tiefgaragen die technische Infrastruktur für Elektroauto-Ladestationen zu realisieren. Somit kann ab Herbst 2021 die Mieterschaft bei Bedarf in allen Tiefgaragen das Elektroauto auf einem Parkplatz laden. Der Mieter kann sich direkt an die SAK wenden. Diese wird bilateral mit dem Mieter die erforderliche Endmontage erstellen. Auch die Verrechnung des Stromverbrauchs und Grundgebühren erfolgt über die SAK.



Tiefgarage mit Ladestationen für Elektroautos

Zusammenfassung

Mit der Neuausrichtung auf die sich ändernden Energie- und Umweltbedingungen nimmt die Wohnbaugenossenschaft Hemetli einmal mehr eine Vorreiterrolle ein und trägt dazu bei, unsere endlichen Ressourcen zu schonen, resp. erneuerbare Energie einzusetzen. Oftmals wird behauptet, die Produktion von Solarzellen oder Stromspeicher benötige derart viel Energie, dass im Lebenszyklus der Systeme kaum ein Nettogewinn entstehe. Fundierte neutrale Untersuchungen zeigen, dass der Energieverbrauch für die Herstellung der heutigen Solarzellen innerhalb eines Betriebsjahres durch den produzierten Eigenstrom bereits nivelliert ist. Die selbe Entwicklung ist auch beim Stromspeicher zu beobachten. Beim Thema Recycling sind ebenfalls Anlagen im Aufbau, die eine Wiederverwendung der wertvollen Rohstoffe ermöglichen.

Das Hemetli verfolgt mit ihrem Engagement einerseits die Umstellung auf erneuerbare Energieträger und leistet andererseits einen beachtlichen Beitrag zur Schonung unserer Umwelt für die kommenden Generationen. Diese Tätigkeiten werden stets auch unter dem Aspekt der langfristigen Wirtschaftlichkeit beobachtet und müssen im Einklang mit den Zielen unseres Leitbildes und der Strategie der Wohnbaugenossenschaft Hemetli stehen.



Solaranlage Birkenstrasse 2

Auf Antrag der Verwaltung beschloss die Generalversammlung 2020 den Zinssatz für das Geschäftsjahr 2020 um 0.50 % auf neu 1 % zu reduzieren.

Das seit langer Zeit anhaltende, sehr tiefe Zinsniveau hat sich in den letzten Monaten nicht verändert und es ist in absehbarer Zeit wohl kaum mit grossen Veränderungen zu rechnen, insbesondere keine Erhöhung.

Antrag

Aufgrund dieser Aussichten soll der Zinssatz für das Genossenschaftskapital auch im laufenden Geschäftsjahr 2021 unverändert auf 1 % belassen werden.



Solaranlage Birkenstrasse 3 und 5

Kommentar zur Betriebsrechnung 2020

Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem **Jahresgewinn von CHF 181'181.66** ab. Nachstehend folgen einige Ausführungen zu grösseren Positionen und Positionen mit grösseren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Betrieblicher Ertrag

Der Mietzinsenertrag beläuft sich auf dem Vorjahresniveau. Erfreulicherweise konnten jedoch die Leerstände im Berichtsjahr praktisch halbiert werden.

Liegenschaftsaufwand

Diese Position wird geprägt durch den Liegenschaftenerhalt. Nebst den wie jedes Jahr anfallenden Kosten für den ordentlichen Gebäudeunterhalt sowie Renovationen unserer Wohnungen, fällt im Berichtsjahr die letzte Tranche der Investitionskosten für die Fassadenrenovierung und Vergrösserung der Balkone Liegenschaft Steinrieselnstrasse 76 ins Gewicht.

Personalaufwand

Diese Position setzt sich aus den drei Bereichen «Entlöhnung der beiden Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle», «Entschädigung der Liegenschaftsverantwortlichen» sowie der «Entschädigung der Mitglieder der Verwaltung» zusammen. Trotz stets wachsender Aufgaben konnte der Gesamtaufwand gegenüber dem Vorjahr um rund 10'000 Franken reduziert werden. Dies ist auf eine effiziente Arbeitsweise und gute Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Bereichen zurückzuführen.

Übriger betrieblicher Aufwand

Im Nettovergleich sind die Kosten in diesem Bereich praktisch gleich hoch wie im Vorjahr. So wurde der Minderaufwand aufgrund der nicht physisch durchgeführten Generalversammlung im Casino wieder kompensiert durch einmalige Kosten für die Neugestaltung unserer Website.

Abschreibungen

Unter dieser Position haben wir im Rahmen der zulässigen steuerlichen Vorgaben folgende Beträge verbucht:

Liegenschaft	Betrag CHF
Buchenstrasse 8	21'000.00
Gossauerstrasse 47	214'000.00
Kasernenstrasse 7	342'000.00
Kasernenstrasse 82a	22'000.00
Lederbach 30–34 mit Tiefgarage	224'000.00
Rosenaupark	573'000.00
Steinrieseln	130'000.00
Total Abschreibungen	1'526'000.00

Finanzerfolg

Der Finanzaufwand für Hypotheken hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 20'000 reduziert aufgrund einer leicht reduzierten Hypothekarschuld per Ende Jahr. Dagegen ist der Aufwand für die Verzinsung der Darlehen praktisch gleichgeblieben ist.

Per Ende Berichtsjahr lag der Durchschnittszinssatz der Hypotheken, unverändert gegenüber dem Vorjahr, bei 1.38 %. Dies liegt darin begründet, dass wir im Berichtsjahr keine neuen Hypotheken und Darlehen aufnehmen mussten und auch nur eine kleinere Festzinshypothek mit neuen, tieferen Zinssätzen verlängert wurde.

Direkte Steuern

Die Berechnung des zu entrichtenden Steuerbetrages erfolgt aufgrund des ausgewiesenen Jahresgewinns sowie der Höhe des Genossenschaftskapitals. Da der Jahresgewinn im Jahre 2020 tiefer ausfällt als im Vorjahr, reduzieren sich auch die zu entrichtenden Steuern.

Die **Ertragslage** der Genossenschaft ist nach wie vor gut. Die Finanzierung des erforderlichen ordentlichen Unterhalts sowie von Renovationen unserer Liegenschaften und Wohnungen ist langfristig gewährleistet. Ebenso können umfassende Abschreibungen auf den Liegenschaften vorgenommen werden.

Die Verwaltung beantragt folgende Verwendung des Saldos aus dem Gewinn des Rechnungsjahres sowie dem Vortrag vom Vorjahr:

Vortrag Vorjahr	CHF	1'130.59
Gewinn des Rechnungsjahres	CHF	180'181.66
Zur Verfügung der Generalversammlung	CHF	181'312.25
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	CHF	15'000.00
Rückstellung zur Verzinsung der Genossenschaftsanteile 1 % für das Jahr 2020	CHF	165'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	1'312.25

Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals für das Rechnungsjahr 2020 wurde an der schriftlich durchgeführten, letztjährigen Generalversammlung von 1.50 % um 0.50 % auf neu 1 % im Jahr reduziert.

Kommentar zur Bilanz per 31. Dezember 2020

Immobilien Sachanlagen

Diese Position umfasst unseren Liegenschaftsbestand und ist im Anhang unter Punkt 2.1 auf der Seite 29 detailliert dargestellt. Das gesetzlich zulässige Abschreibungspotenzial konnte voll ausgeschöpft werden.

Hypothekarverbindlichkeiten

Unsere Partner sind zu etwa gleich grossen Teilen die St. Galler Kantonalbank sowie die UBS einerseits sowie die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) mit CHF 8 Mio. und die Pensionskasse AR (PKAR) mit CHF 2 Mio. andererseits. Diese Aufteilung präsentiert sich gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)

	2020	2019
Betrieblicher Ertrag		
Mietzinsertrag	3'958'602.00	3'971'570.50
Ertragsminderungen durch Leerstände	-106'051.50	-185'989.50
Zusatzverbilligungen WEG Liegenschaften	61'072.00	72'008.00
Übrige betriebliche Erträge	863.21	123.30
Total Betrieblicher Ertrag	3'914'485.71	3'857'712.30
Liegenschaftenaufwand		
Liegenschaftenerhaltung	-1'175'814.23	-2'146'275.77
Projektkosten	-2'445.00	-8'656.85
Versicherungen Liegenschaften	-71'891.35	-55'733.60
Total Liegenschaftenaufwand	-1'250'150.58	-2'210'666.22
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand	2'664'335.13	1'647'046.08
Personalaufwand		
Entschädigungen Geschäftsstelle u. Verwaltung	-180'610.50	-190'035.75
Sozial- und Personalversicherungsaufwand	-26'511.50	-26'300.15
Übriger Personalaufwand	-997.00	-2'402.40
Total Personalaufwand	-208'119.00	-218'738.30
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	2'456'216.13	1'428'307.78
Übriger betrieblicher Aufwand		
Büro- und Verwaltungsaufwand	-72'988.12	-62'308.44
Genossenschafteraufwand und Anlässe	-2'613.80	-13'437.20
Total Übriger betrieblicher Aufwand	-75'601.92	-75'745.64
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	2'380'614.21	1'352'562.14
Abschreibungen immobiler Sachanlagen	-1'526'000.00	-391'585.97
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	854'614.21	960'976.17

	2020	2019
Finanzerfolg		
Finanzertrag	20.00	20.00
Finanzaufwand	-644'159.05	-662'551.08
Total Finanzerfolg	-644'139.05	-662'531.08
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	210'475.16	298'445.09
Direkte Steuern	-30'293.50	-47'849.10
Jahresgewinn (EAT)	180'181.66	250'595.99



Überbauung Rosenaupark/Birkenstrasse

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

	2020	2019
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'922'244.40	594'613.49
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern	8'605.25	23'385.10
Übrige kurzfristige Forderungen		
Guthaben Heiz- und Nebenkosten	270'244.60	373'644.45
Guthaben Verrechnungssteuer	7.00	7.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'159.10	5'632.45
Total Umlaufvermögen	2'204'260.35	997'282.49
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Wertschriften	6'000.00	6'000.00
Sachanlagen		
Immobilie Sachanlagen		
Liegenschaften	62'758'000.00	62'194'000.00
Liegenschaften in Bau	0.00	1'520'000.00
Total Anlagevermögen	62'764'000.00	63'720'000.00
Total Aktiven	64'968'260.35	64'717'282.49
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	13'961.75	12'723.90
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Bankverbindlichkeiten	1'129'000.00	254'000.00
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Genossenschaffern	4'476'500.00	4'126'500.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	736.80	1'961.35
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mietzinsen	239'554.50	316'242.50
Akonti Heiz- und Nebenkosten	410'509.50	491'816.50
Übrige	34'153.40	63'325.50
Total Kurzfristiges Fremdkapital	6'304'415.95	5'266'569.75

	2020	2019
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Hypothekarverbindlichkeiten	40'458'500.00	41'843'750.00
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Genossenschaffern	622'500.00	622'500.00
Rückstellungen	80'632.15	23'432.15
Total Langfristiges Fremdkapital	41'161'632.15	42'489'682.15
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	16'634'900.00	16'036'400.00
Gesetzliche Gewinnreserve	686'000.00	671'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	1'130.59	3'034.60
Jahresgewinn	180'181.66	250'595.99
	181'312.25	253'630.59
Total Eigenkapital	17'502'212.25	16'961'030.59
Total Passiven	64'968'260.35	64'717'282.49

Bericht der Revisionsstelle zum Geschäftsjahr 2020 zu Handen der Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Hemetli

dieTreuhandExpertenag
Steuern Wirtschaftsprüfung Unternehmensberatung

Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
**Wohnbaugenossenschaft Hemetli,
Herisau**

Martin Grob	dipl. Treuhandexperte dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
Markus Lanter	dipl. Treuhandexperte Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. Fachausweis
Karin Fiechter	dipl. Wirtschaftsprüferin dipl. Expertin in Rechnungslegung und Controlling Collaborative Financial Expert cfp Schweiz
Pascal Schneider	dipl. Treuhandexperte MAS FH in Treuhand und Unternehmensberatung
Pascal Weber	dipl. Treuhandexperte Treuhänder mit eidg. Fachausweis
Fabian Schläpfer	dipl. Wirtschaftsprüfer Bachelor of Science FHO in Business Administration

Herisau, 17. Februar 2021

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **Wohnbaugenossenschaft Hemetli** für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

die TreuhandExperten ag Herisau



Digital
unterschrieben von
Fabian Schläpfer
(Qualified Signature)

Fabian Schläpfer

dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Bilanzgewinns

die TreuhandExperten ag Herisau, St.Gallerstrasse 53, CH-9101 Herisau
Telefon +41 (0)71 353 00 30, Telefax +41 (0)71 353 00 31
info@dietreuhandexperten.ch, www.dietreuhandexperten.ch

Zugelassene Revisionsexperten gemäss Revisionsaufsichtsgesetz

 EXPERT SUISSE | Mitglied TREUHAND | SUISSE

UID-Nummer CHE-107.074.454, eingetragen seit 28.01.1975

Motivation

Bereits im Dezember 2017 ist die Verwaltung der Wohnbaugenossenschaft Pro Herisau an das Hemetli herangetreten mit dem Ersuchen einer Übernahme ihres Liegenschaftsbestandes. Diese im Jahre 1981 gegründete Herisauer Wohnbaugenossenschaft bezweckt die gleichen Ziele wie das Hemetli.

Die Gründe für diese Anfrage liegen darin, dass die WBG Pro Herisau für eine erfolgreiche Zukunft zu klein ist und ihr auch die mittelfristig notwendigen finanziellen Mittel für anstehende Investitionen fehlen. Zudem ist es für diese Wohnbaugenossenschaft zunehmend schwer bis unmöglich, Personen für eine Mitarbeit in der Verwaltung zu finden.

Da es ein stetes Interesse des Hemetli ist, auch preisgünstige Wohnungen für Familien anbieten zu können einerseits, und wir einen Verkauf dieser zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Wohnungen im Osten von Herisau in allenfalls spekulative Hände möglichst vermeiden möchten andererseits, haben wir uns bereiterklärt dieses Anliegen seriös und umfangreich zu prüfen.

Vorgehensweise

Die Übernahme des Liegenschaftsbesitzes soll so geplant werden, dass sie für alle involvierten Parteien vorteilhaft ist und insbesondere zu keinen Vermögenseinbussen führt.

Nach verschiedenen Gesprächen mit den Verantwortlichen der Verwaltung der WBG Pro Herisau haben wir am 2. Dezember 2019 auf dieser Basis eine Absichtserklärung unterzeichnet.

Ein weiterer Eckpunkt dieser Absichtserklärung ist ein positiver Abschluss mit der Gemeinde Herisau bezüglich dem auf dieser Liegenschaft zu ihren Gunsten eingetragenen Baurecht für den ehemaligen Kindergarten. Zudem muss ein positiver Entscheid des Bauermittlungsverfahren für die geplanten baulichen Anpassungen vorliegen.

Für die Bearbeitung der anstehenden Fragen und Abklärungen für dieses interessante, jedoch sehr umfangreiche und anspruchsvolle Projekt wurde eine Arbeitskommission gebildet. Diese hat die baulichen, finanziellen und ablauftechnischen Aspekte bearbeitet sowie der Gesamtverwaltung des Hemetli regelmässig berichtet und entsprechende Anträge gestellt.

Projektbeschreibung

Dieses Projekt sieht vor, die bestehenden Liegenschaften zu übernehmen und so zu optimieren, dass eine weiterhin preisgünstige Vermietung als Familienwohnungen möglich ist. Da der Zustand sowohl der beiden Liegenschaften als auch der einzelnen Wohnungen gut ist, drängen sich keine umfassenden und tiefgreifenden Sanierungsarbeiten auf. Jedoch bedarf zu einer langfristig guten Vermietbarkeit einer Verbesserung der Parkplatzsituation sowie einer Erschliessung der Wohnungen mit Aufzügen.

Zudem werden zur Verbesserung der Wohnqualität und gleichzeitiger Energieoptimierung der Fassaden im Balkonbereich bei 28 Wohnungen die Balkone erweitert. Im Weiteren sind bauliche Arbeiten im Zusammenhang mit dem Abbruch des ehemaligen Kindergartens (Aufhebung Baurecht) und des Aussenbereichs sowie die Isolation der Estrichböden vorgesehen.

Grundlagen

Für die baulichen Abklärungen und Erstellung eines Vorprojektes wurde die in Herisau ansässige Firma rsp bauleitung ag in Herisau verpflichtet. Diese kompetente Firma hat ebenfalls beim Bauermittlungsgesuch mitgearbeitet.

Gemäss Entscheid der Baubewilligungskommission der Gemeinde Herisau wurde unser Bauermittlungsgesuch mit zwei/drei erfüllbaren Auflagen am 10. Oktober 2020 bewilligt. Ebenso hat der Gemeinderat Herisau am 26. Januar 2021 der Löschung des eingangs erwähnten Baurechts gegen eine Entschädigung von CHF 100'000 zugestimmt. Somit sind die Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Projektes gemäss der seinerzeitigen Absichtserklärung gegeben.

Übernahme der bestehenden Liegenschaften bzw. Fusion mit WBG Pro Herisau

Mit der Prüfung der rechtlichen und steuerlichen Konsequenzen einer möglichen Übernahme der durch die WBG Pro Herisau gehaltenen Liegenschaften mit anschliessender Liquidation der WBG Pro Herisau wurde Dr. Benno Grossmann beauftragt. Die fundierten und fachmännisch vorgenommenen Abklärungen haben klar ergeben, dass eine Fusion nicht nur bezüglich der einfacheren rechtlichen Umsetzung, sondern insbesondere auch aus steuerlicher Sicht einer Liegenschaftsübertragung mit Liquidation der WBG Pro Herisau vorzuziehen ist. Zudem sind die Kosten dieser Variante wesentlich tiefer und die aufwendige Bewertung der zu übertragenden Liegenschaften erübrigt sich.

Basierend auf den Abschlüssen 2019 der beiden Wohnbaugenossenschaften haben die Kantonale Steuerverwaltung von AR, die Eidgenössische Steuerverwaltung sowie das Grundbuchamt Herisau diesem Vorgehen im Dezember 2020 bereits zugestimmt.

Abschluss WBG Pro Herisau per 31. Dezember 2020

Bei Nettomietzinseinnahme von CHF 330'929 sowie vorsorglichen Rückstellungen von CHF 125'000 und Abschreibungen von CHF 45'000 wurde ein Erfolg von CHF 5'935.30 ausgewiesen. Die beiden Mehrfamilienhäuser sind in der Bilanz mit CHF 4'148'000 bewertet, dies bei einer aktuellen Steuerschätzung vom 7. September 2016 von CHF 6'110'000. Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr auf CHF 550'737 erhöht, wobei der Anteil des Genossenschaftskapitals CHF 521'750 beträgt.

Investitionsvolumen

Die finanziellen Folgen dieses Projektes gliedern sich in zwei Phasen. Einerseits geht es um die Übernahme sämtlicher Aktiven und Passiven der WBG Pro Herisau und andererseits um die anschliessenden baulichen Investitionen.

Finanzielle Auswirkungen der Fusion

Auf der Basis der Abschlusszahlen per 31. Dezember 2020 beträgt der aufgrund der geplanten Fusion auf das Hemetli übergehende Aktivenüberschuss zu Buchwerten CHF 550'737 (Aktiven von CHF 4'507'863 und Passiven von CHF 3'957'126). In diesem Betrag sind die stillen Reserven, welche insbesondere auf den Liegenschaften bestehen, nicht eingerechnet. Die Details sind der auf Seite 22 folgenden Fusionsbilanz mit den Zahlen per 31. Dezember 2020 zu entnehmen.

Aus der Fusion resultiert ein Fusionsagio von rund CHF 30'000. Bei Umwandlung des gesamten Genossenschaftskapitals der WBG Pro Herisau erfordert die Fusion eine Erhöhung des Genossenschaftskapitals des Hemetli um rund CHF 520'000.

Grundsätzlich wandeln die aktuellen Genossenschaftsmitglieder der WBG Pro Herisau ihre Genossenschaftsanteile eins zu eins in Genossenschaftsanteile des Hemetli um. Im Rahmen der Fusion kann den Genossenschaftlern der WBG Pro Herisau, welche nicht gleichzeitig Mieter sind, die Möglichkeit einer Barabfindung (zum Nominalwert) geboten werden.

Aus der geplanten Übernahme ergibt sich somit für das Hemetli keine finanzielle Belastung.



Liegenschaften WBG Pro Herisau (Blick von oben aus südlicher Richtung)



Liegenschaften WBG Pro Herisau (Blick von oben aus südlicher Richtung)

Fusionsbilanz

Absorption WBG Pro Herisau durch WBG Hemetli per 31.12.2020

(in Schweizer Franken)

	WBG Hemetli	WBG Pro Herisau		WBG Hemetli (nach Fusion)
	31.12.2020	31.12.2020		31.12.2020
Flüssige Mittel	1'922'244.40	357'970.00		2'279'514.00
Ford. aus Lieferungen und Leistungen	8'605.00	1'893.00	-700	10'498.00
Übrige kurzfristige Forderungen	270'252.00			270'252.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'159.00			3'159.00
Total Umlaufvermögen	2'204'260.00	359'862.00		2'563'423.00
Finanzanlagen	6'000.00			6'000.00
Mobile Sachanlagen		1.00		1.00
Immobilien	62'758'000.00	4'148'000.00		66'906'000.00
Total Anlagevermögen	62'764'000.00	4'148'001.00		66'912'001.00
TOTAL AKTIVEN	64'968'260.00	4'507'863.00		69'457'424.00
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	13'962.00			13'962.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Bankverbindlichkeiten	1'129'000.00			1'129'000.00
gegenüber Genossenschaf tern	4'476'500.00			4'476'500.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	737.00			737.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	684'217.00			684'217.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	6'304'416.00	-		6'304'416.00
Hypotheken	40'458'500.00	3'270'000.00		43'728'500.00
Darlehensverbindlichkeiten				
gegenüber Genossenschaf tern	622'500.00			622'500.00
Rückstellungen	80'632.00	653'585.00		734'217.00
Trans. Passiven/ Kreditoren		33'542.00		33'542.00
Total langfristiges Fremdkapital	41'161'632.00	3'957'126.00		45'118'758.00
TOTAL FREMDKAPITAL	47'466'048.00	3'957'126.00		51'423'174.00
Genossenschaftskapital	16'634'900.00	521'750.00	¹ -700 ²	17'155'950.00
Gesetzliche Reserven	686'000.00	38'500.00	-35'500	686'000.00
Freie Reserven		178'000.00	-178'000	
Bilanzgewinn / -Verlust				
Gewinnvortrag	1'131.00	-193'448.00	193'448	1'131.00
Jahresgewinn	180'182.00	5'935.00	-5'935	180'182.00
Fusionsagio aus Fusion			28'987	28'987.00
Total Eigenkapital	17'502'212.00	550'737.00		18'052'249.00
TOTAL PASSIVEN	64'968'260.00	4'507'863.00		69'475'424.00

1) 2'078 Anteilschein à CHF 250

2) Annahme: Tausch 1 Genossenschaftsschein WBG Pro Herisau gegen 2.5 Genossenschaftsscheine WBG Hemetli / Ausgleichszahlung an 14 Genossenschaf ter à je CHF 50 (insgesamt CHF 700)

Bauliche Investitionen

Die Gesamtinvestitionskosten für den Neubau einer Tiefgarage, Anbau von vier Aufzügen, Balkonerweiterungen, Vergrößerung Wohnzimmer, Wiederherstellung des Aussengeländes mit Gemeinschaftsbereich und Isolation der Estrichböden belaufen sich auf rund CHF 6'300'000. In diesem Betrag sind die Kosten von CHF 100'000 für die Auslösung des Baurechtes enthalten, ebenso Mietzinsausfälle während der Bauzeit von CHF 100'000.

Angebot

Das Wohnangebot umfasst nach Fertigstellung der erwähnten baulichen Massnahmen:

- 3 × 2-Zimmer-Wohnungen mit 47 m² Wohnfläche
- 3 × 3-Zimmer-Wohnungen mit 70 m² Wohnfläche
- 16 × 4-Zimmer-Wohnungen mit 75 m² bis 90 m² Wohnfläche
- 6 × 5-Zimmer-Wohnungen mit 86 m² Wohnfläche

Nebst diesen 28 Wohnungen stehen 15 Parkplätze in der neuen Tiefgarage, 8 gedeckte und 14 nicht gedeckte Parkplätze zur Verfügung

Mieterträge

Das derzeitige Mietzinsniveau darf als günstig erachtet werden. Bei einer durchschnittlichen Erhöhung der bestehenden Mietzinsen um rund 10 % ergibt sich ein Mietzinsertrag von rund CHF 422'000. Dies entspricht einer Bruttorendite von 4.3 %.

Finanzierung

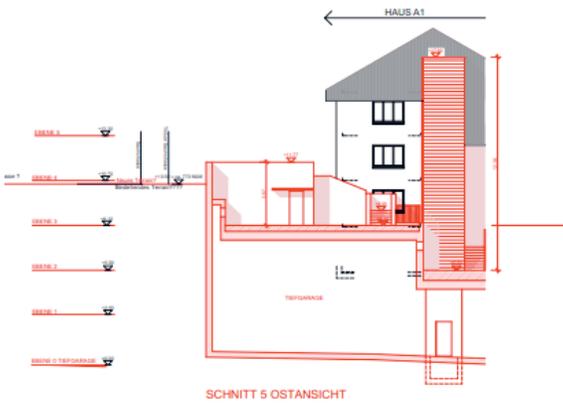
Die Finanzierung dieses Projektes von rund CHF 6'300'000 wird einerseits über die Aufnahme einer zusätzlichen Hypothek auf diesen beiden Liegenschaften und andererseits durch die Verwendung von freien Mitteln sowie die Aufstockung der nicht ausgeschöpften Rahmenkreditlimite erfolgen.

Weiteres Vorgehen

Sofern den nachfolgenden Anträgen zugestimmt wird, wird auch die Generalversammlung der WBG Pro Herisau anlässlich ihrer Versammlung vom 15. Oktober 2021 eine Konsultativabstimmung zur Fusion durchführen.

Im zustimmenden Fall wird auf der Basis der vorerwähnten Angaben ein Fusionsvertrag erstellt, welcher anlässlich der Genossenschaftsversammlung im Frühjahr 2022 zu genehmigen wäre. Da eine rückwirkende Fusion für Steuerzwecke nur für maximal sechs Monate möglich ist, muss der Fusionstermin auf den 1. Januar 2022 festgelegt werden. Basis für diese Fusion sind dann die Abschlusszahlen der beiden Wohnbaugenossenschaften per 31. Dezember 2021. Diese Zahlen, insbesondere der WBG Pro Herisau, dürften sich nur unwesentlich von den jetzt vorliegenden Abschlusszahlen unterscheiden, tendenziell sogar eher besser.

Schnitt Ostansichten



Konzeptskizze Umgebungsgestaltung



Anträge

Über die Fusion soll an der heutigen Versammlung im Sinne einer Konsultativabstimmung gem. Art. 30 Abs. 2 der Statuten befunden werden.

1. Auf die Vorlage einzutreten
2. Für alle mit der Fusion und den damit verbundenen baulichen Aktivitäten erforderlichen Handlungen die Verwaltung zu ermächtigen und zu beauftragen.
3. Unter der Bedingung, dass die Fusion zustande kommt, ein Budget von CHF 6'300'000 für die Realisierung der vorgeschlagenen baulichen Investitionen zu bewilligen.

Die Mitglieder der Verwaltung sind an der vorletzten Generalversammlung vom 27. März 2019 für zwei Jahre gewählt worden. Erfreulicherweise liegen keine Rücktritte vor und alle Mitglieder der Verwaltung stellen sich einer Wiederwahl für weitere zwei Jahre. Statutengemäss bedarf diese einer Bestätigung durch die Generalversammlung.

Im Weiteren ist die vor drei Jahren erstmals gewählte und ebenfalls an der Generalversammlung vom 27. März 2019 bestätigte neue Revisionsstelle für eine nächste Dauer von zwei Jahren erneut durch die Generalversammlung zu bestätigen.

1. Bestätigung der Mitglieder der Verwaltung:

Es sind dies Ernst Bischofberger, Fritz Bodenmann, Hansueli Lüthi, Edi Schwendinger und Fredi Züst

2. Einzelabstimmung für das Präsidium:

Vorschlag der Verwaltung: Fredi Züst, Herisau

3. Bestätigung der Revisionsstelle

Es ist dies «die TreuhandExperten ag, Herisau»

Das Wort gehört unseren geschätzten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern.

Hinweis

Das Datum der nächsten Generalversammlung ist bei Drucklegung unseres Geschäftsberichts noch nicht bekannt, wird aber nach Festlegung so rasch wie möglich bekanntgegeben.

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2020

(in Schweizer Franken)

1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

1.1 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschaftler und Organen

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschaftler werden als «Mieter» bezeichnet. Auf die Separierung der Nichtgenossenschaftlermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet. Bei der Position Darlehensverbindlichkeiten wurde auf die Unterscheidung zwischen Genossenschaftlern (Mieter) und Organen verzichtet. Die entsprechenden Einlagen erfolgen unabhängig von der Beziehung zur Genossenschaft. Dadurch entsteht keine wesentliche Fehlaussage und eine Offenlegung könnte die gebotene Vertraulichkeit einschränken.

1.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder zu Herstellungskosten erfasst. Die Abschreibungen erfolgen nach der degressiven Methode.

1.4 Hypothekarverbindlichkeiten

Hypotheken werden trotz Fälligkeit im Folgejahr – sofern eine Weiterführung vorgesehen ist – als langfristig betrachtet. Vereinbarte Amortisationen in den nächsten 12 Monaten werden als kurzfristig ausgewiesen.

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

2.1 Liegenschaften

	BJ (Baujahr) K (Kauf)	Anlagekosten	kumm. Abschrei- bungen	Bilanzwert	amtlicher Verkehrs- wert	Asseku- ranzwert
Lederbach 2	BJ 1954	377'500	25'500	352'000	1'268'000	2'309'500
Lederbach 30–34	BJ 1960/64	8'232'575	973'575	7'259'000	4'979'000	10'310'900
Kasernenstr. 82a	BJ 1988	1'181'179	463'179	718'000	680'000	1'151'700
Kasernenstr. 86a	BJ 1984	4'361'637	2'006'637	2'355'000	3'407'000	4'740'400
Kasernenstr. 89a	BJ 1970	1'688'905	188'905	1'500'000	4'213'000	6'030'100
Eggstrasse 6a	BJ 1996	5'872'243	3'212'243	2'660'000	4'800'000	5'036'900
Gossauerstr. 47	BJ 2007	10'321'104	3'392'104	6'929'000	8'189'000	8'654'000
Gossauerstr. 49a	BJ 2000	5'915'567	2'895'567	3'020'000	4'356'000	6'014'300
Steinrieselnstr. 76	BJ 1964/ K 2004	7'056'000	1'281'000	5'775'000	5'354'000	8'589'500
Buchenstrasse 16	BJ 1995/ K 2013	2'552'858	1'197'858	1'355'000	2'260'000	2'571'500
Buchenstrasse 8	K 2015	809'431	109'431	700'000	944'000	1'502'700
Kasernenstrasse 7	K 2017	11'969'000	911'000	11'058'000	9'485'400	8'168'000
Birkenstrasse 2,3+5*)	BJ 2018	19'241'586	714'586	18'527'000	18'371'000	19'372'000
Gossauerstr. 47a	K 2020	550'000	0	550'000	573'000	1'266'720
Total Liegenschaften		80'129'585	17'371'585	62'758'000	68'879'400	85'718'220

*)

Überleitung

Anlagekosten Birkenstrasse 2, 3 + 5:

Anlagekosten gem. Jahresrechnung

19'241'586

Ersatzbeschaffung aus Verkauf Wilenhalde 1 und 3

1'535'160

In den Jahren 2013–2015 zulasten der Erfolgsrechnung

verbuchte Aufwendungen

1'937'558

Totale Anlagekosten

22'714'304

2.2 Liegenschaften in Bau

	2020	2019
Fassade/Balkon Steinrieselnstr. 76	0	1'520'000
Total Liegenschaften in Bau	0	1'520'000

2.3 Hypothekar- und Bankverbindlichkeiten

	2020	2019
Geldmarkthypothehen/Baukontokorrent *	0	287'500
Festhypothehen mit Fälligkeit 2020	0	2'629'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2021	1'129'000	1'000'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2022	5'500'000	5'500'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2023	4'000'000	4'000'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2024	2'000'000	2'000'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2025	2'300'000	2'300'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2026	5'336'250	5'450'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2027	2'300'000	2'300'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2028	1'646'000	1'670'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2029	1'710'000	1'740'000
Festhypothehen mit Fälligkeit 2030	2'500'000	0
Festhypothehen mit Fälligkeit 2032	13'221'250	13'276'250
Total Hypothekarverbindlichkeiten	41'587'500	42'097'750

* können jeweils auf Quartalsende in Festhypothehen umgewandelt werden

2.4 Langfristige Darlehensverbindlichkeiten

	2020	2019
Darlehen 2% fix 10 Jahre bis 18.04.2023	622'500	622'500
Total Langfristige Darlehensverbindlichkeiten	622'500	622'500

2.5 Rückstellungen

	2020	2019
Rückstellung für Tankrevision	9'106	8'906
Rückstellung für Projekte	71'526	14'526
Total Rückstellungen	80'632	23'432

2.6 Genossenschaftskapital

	2020	2019
Genossenschaftskapital verzinst	16'632'400	16'033'900
Genossenschaftskapital ohne Verzinsung	2'500	2'500
Total Genossenschaftskapital	16'634'900	16'036'400

3 Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben

3.1 Anzahl Mitarbeiter

Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	2020	2019
Bis zehn Vollzeitstellen	x	x
Nicht über 50 Vollzeitstellen		
Nicht über 250 Vollzeitstellen		
Über 250 Vollzeitstellen		

3.2 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

	2020	2019
Liegenschaften (Buchwert)	61'508'000	61'473'000
Liegenschaften in Bau (Buchwert)	0	1'520'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	61'508'000	62'993'000



Bild «Gidio-Hosestoss-Umzug» aus dem Jahre 1925 von Jakob Hinterberger (hängt im Eingangsbereich im Gidio-Haus Buchenstrasse 16)

Unser Wohnungsangebot

(Stand 31. Dezember 2020)

1. Familienwohnungen

Liegenschaft	Wohnungsgrößen
– Buchenstrasse 16	2-Zimmer-, 2 ½-Zimmer-, 3-Zimmer- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen (Lift)
– Buchenstrasse 8	3-Zimmer-, 4-Zimmer- und 5-Zimmer-Wohnungen kleines Geschäftslokal im Erdgeschoss
– Gossauerstrasse 47a	Wohnhaus mit zwei Wohnungen, Gewerberäumen und Garage
– Kasernenstrasse 82a	3-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen
– Lederbach 2	2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen
– Lederbach 30–34	3-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen sowie eine Maisonette-6-Zimmer-Wohnung (Kinderspielplatz)
– Steinrieselstrasse 76	3 ½-Zimmer-, 4-Zimmer- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen sowie eine 5 ½-Zimmer-Attika-Wohnung (Lift, gemeinschaftliche Terrasse, Kinderspielplatz)

2. Altersgerechte Wohnungen

(alle Wohnungen sind rollstuhlgängig und haben einen Lift im Haus)

Liegenschaft	Wohnungsgrößen
– Birkenstrasse 2, 3 + 5	2 ½-Zimmer-, 3 ½-Zimmer- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen (Mehrzweckraum)
– Eggstrasse 6a	1-Zimmer-, 2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen (Gemeinschaftsraum)
– Gossauerstrasse 49a	2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen
– Gossauerstrasse 47	2 ½-Zimmer-, 3-Zimmer-, 3 ½-Zimmer- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen sowie 5 ½-Zimmer-Attika-Wohnung
– Kasernenstrasse 7	2 ½-Zimmer-, 3 ½-Zimmer- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen Gewerbelokal im Erdgeschoss
– Kasernenstrasse 86a	1-Zimmer-, 2-Zimmer- und 5-Zimmer-Wohnungen
– Kasernenstrasse 89a	2-Zimmer-Wohnungen und eine 4-Zimmer-Wohnung (Gemeinschaftsraum)

Total:

279 Wohnungen, zwei Geschäftslokale sowie 185 Garagen, Einstell- bzw. Abstellplätze

«Hemetli» – Verwaltung 1943–2020

Präsidenten:	Ulrich Solenthaler	1943–1963
	* Hans Waldburger	1963–1996
	* Heini Giezendanner	1996–2012
	* Fredi Züst	seit 2012
Aktuare:	Fritz Müller	1943–1971
	Emil Schiess	1971–2014
	* Ernst Bischofberger	2015–2019
Kassiere:	Ernst Kellenberger	1943–1944
	* Werner Schweizer	1944–1946
	Eugen Preisig	1946–1949
	Willi Lübberstedt	1949–1958
	* Hans Waldburger	1958–1963
	* Karl Tobler	1963–1968
	* Jean Barbey	1968–1992
	* Alfred Züst	1992–2005
	* Hans Egli	2005–2012
	* Armin Büchler	2012–2019
Vizepräsidenten:	* Werner Schweizer	1946–1949
	* Adolf Ramsauer	1949–1951
	Hans Wallner	1951–1988
	* Hans Schläpfer	1988–1999
	* Erika Martini-Schwendinger	1999–2006
	* Emil Schiess	2006–2011
	* Armin Büchler	2011–2019
	* Ernst Bischofberger	ab 2019
Ehrenpräsident:	* Ulrich Solenthaler	1963–1975
Beisitzer:	Willi Schläpfer	1946–1948
	* Adolf Ramsauer	1948–1949
	Louis Bösch	1949–1951
	Walter Alder	1951–1958
	Werner Müller	1958–1962
	* Karl Tobler	1962–1963
	Erwin Schwendinger	1963–1987
	Walter Oberholzer	1965–1991
	Emil Angehrn	1965–1977
	* Hans Schläpfer	1977–1988
	* Erika Martini-Schwendinger	1987–1999
	* Alfred Züst	1991–1992
	* Jean Barbey	1992–1993
	* Heini Giezendanner	1993–1996
	Pia Bühler-Specker	1999–2011
	Josef Koller	2006–2018
	* Armin Büchler	2009–2011
	* Fredi Züst	2011–2012
	* Hans Egli	2012–2019
	Edi Schwendinger	seit 2012
Fritz Bodenmann	seit 2014	
Hansueli Lüthi	seit 2019	

* Tätigkeit in zwei Verwaltungsfunktionen

Kurzportrait des «Hemetli»

(Stand 31. Dezember 2020)

Verwaltung:	Fredi Züst Bleichstrasse 1, 9100 Herisau 071/351 32 70	Präsident
	Ernst Bischofberger Geisshaldenstrasse 33, 9104 Waldstatt 071/352 14 06	Vizepräsident
	Fritz Bodenmann Kasernenstrasse 6, 9100 Herisau 079/442 48 82	Mitglied und Liegen- schaftsverantwortlicher
	Hansueli Lüthi Stich 8, 9104 Waldstatt 071/351 29 72	Mitglied
	Edi Schwendinger Schützenstrasse 24, 9100 Herisau 079/463 03 66	Mitglied und Liegen- schaftsverantwortlicher
Liegenschafts- verantwortliche:	Urs Keller Degersheimerstrasse 49A, 9100 Herisau 079/409 60 22	
	Markus Kobelt (ab 1. Mai 2021) Steinrieselnstrasse 33, 9100 Herisau 079/642 86 23	
Revisionsstelle:	die TreuhandExperten ag St. Gallerstrasse 53, 9100 Herisau	
Geschäftsstelle:	Wohnbaugenossenschaft Hemetli Gossauerstrasse 47, 9100 Herisau Mail-Adresse: info@hemetli-herisau.ch Telefon: 071/351 65 68	
	Yvonne Dörig-Inauen Leiterin Geschäftsstelle (Teilzeitpensum von 50 %) Mail-Adresse: yvonne.doerig@hemetli-herisau.ch	
	Claudia Tarnutzer Mitarbeiterin Geschäftsstelle (Teilzeitpensum 50 %) Mail-Adresse: claudia.tarnutzer@hemetli-herisau.ch	
Internet:	www.hemetli-herisau.ch	

